

TRIBUNALE DI BRESCIA
Sezione Procedure Concorsuali

**Procedura di liquidazione del patrimonio nel procedimento per
la composizione della crisi da sovraindebitamento n. 47/2015**

a carico della

Società AgricolaOmissis

Giudice Delegato: Dott. Gianni Sabbadini

Liquidatore: Dott.ssa Roberta Tegoletti

Perito: Riccardo Crea dottore agronomo



Comune di Azzano Mella

Unità Immobiliari situate in:
via Niga n° 39-43 via S.Maria n° 1
via S.Maria n° 3-5

Committente
dott.ssa Roberta Tegoletti
Via S. Giovanni Bosco 1/e – Brescia

Giugno 2017 – Febbraio 2018

STIMA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' INDIVISA DEI SIGNORI, **1**
DI PERTINENZA DELLA PROCEDURA

Unità immobiliare e pertinenze situate in via Niga 39/43 e via S.Maria n° 1/3/5 ad Azzano Mella (Bs)

SOMMARIO

- premessa e quesito pag. 04

IMMOBILI GRUPPO A

- accertare e individuare i beni immobili..... pag. 07
- relazione catastale storica ventennale..... pag. 12
- precisazioni ex D.I. n. 78 del 31.05.2012 art.19 comma 14..... pag. 15
- coerenze..... pag. 15
- titoli di provenienza..... pag. 15
- certificazione energetica..... pag. 15
- esistenza di contratti di locazione o di altro tipo di titolo..... pag. 16
- ricostruzione storica con estensione al ventennio
delle provenienze..... pag. 16
- documentazione per la vendita (ICI-IMU)..... pag. 16

IMMOBILI GRUPPO B

- accertare e individuare i beni immobili..... pag. 16
- relazione catastale storica ventennale..... pag. 22
- precisazioni ex D.I. n. 78 del 31.05.2012 art.19 comma 14..... pag. 24
- coerenze..... pag. 24
- titoli di provenienza..... pag. 25
- certificazione energetica..... pag. 25
- eventuale esistenza di contratti di locazione..... pag. 25
- documentazione per la vendita (ICI-IMU)..... pag. 25
- ricostruzione storica con estensione al ventennio
delle provenienze..... pag. 25

GRUPPO A - GRUPPO B

- successione cronologica delle iscrizioni
e trascrizioni pregiudizievoli..... pag. 26
- stato degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica..... pag. 27
- Stima del valore di mercato
- descrizione degli immobili - GRUPPO A..... pag. 28
- descrizione degli immobili - GRUPPO B..... pag. 30
- stima del valore di mercato.- GRUPPO A pag. 32
- stima del valore di mercato.- GRUPPO B pag. 33
- valore generale del complesso edilizio..... pag. 33
- conclusioni pag. 35
- elenco allegati..... pag. 36

Premessa e quesito

Con Provvedimento del Giudice Dott. Gianni Sabbadini del Tribunale di Brescia in data 8/4/2016, depositato in cancelleria il successivo 11/4/2016, è stata omologata la procedura di accordo di composizione della crisi in oggetto, come da proposta di accordo presentata dalla Società e dai sig.ri ed è stata nominata Liquidatrice la dott.ssa Roberta Tegoletti, con studio in Brescia, via San Giovanni Bosco 1/E.

La liquidatrice, ai fini dell'attività di realizzo dei beni immobili, prevista nell'accordo omologato ha incaricato il sottoscritto dottore agronomo Riccardo Crea, libero professionista, indifferente, con studio in Brescia in Via Triumplina 140, iscritto all'Ordine degli Dottori Agronomi e Forestali di Brescia al n.166 e all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n.30 della Categoria IV AGRICOLA, di predisporre una perizia di stima sugli immobili di proprietà indivisa dei signori, nell'ambito della messa all'asta di parte del patrimonio di proprietà dei signori

La dott.ssa Tegoletti, in qualità di liquidatrice assegnava al sottoscritto perito il compito di adempiere al seguente incarico:

• **accertare e individuare i beni immobili di proprietà del debitore (.....), acquisendo i documenti catastali ed i titoli di provenienza, relativamente alla unità immobiliare seguenti situate ad Azzano Mella:**

1. **via Niga n° 39/43**
2. **via S. Maria n° 1;**
3. **via S. Maria n° 3:**
4. **via S. Maria n° 5.**

• **determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede esecutiva;**

• **descrivere in ordine di successione cronologica tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui beni immobili di proprietà della procedura in epigrafe;**

• **accertare lo stato degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica vigente;**

• **verificare lo stato dell'immobile, e l'eventuale esistenza di contratti di locazione o altro titolo detentivo;**

• **procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita (documentazione catastale, estremi per il calcolo delle imposte sugli immobili);**

• **ricostruire storicamente, con estensione al ventennio precedente la data di inizio della procedura, la situazione catastale e la provenienza.**

Il sottoscritto, in esecuzione dell'incarico, ha ricercato e acquisito la documentazione di tipo ipotecario – catastale presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Brescia, quella urbanistica ed edilizia presso gli uffici del Comune di Azzano Mella; per le provenienze presso gli Uffici della Pubblicità Immobiliare di Brescia; ispezionava gli immobili e attingeva alle fonti documentali per la stima dei beni. In sede di verificata preliminare ho potuto

rilevare la rispondenza solamente parziale, come di seguito descritto ed indicato, della situazione catastale degli immobili urbani nel loro complesso.

Sopralluoghi

Sono stati effettuati più sopralluoghi in data: 3 agosto – 4 agosto – 16 settembre 2016 – 22 marzo 2017 – 06 luglio 2017 – 13 dicembre 2017

Al sopralluogo del 04 agosto 2016 era presente anche la dott.ssa Tegoletti.

Completate tutte le operazioni preliminari si è ora in grado di relazionare quanto segue in esecuzione dell'incarico assegnato dal Liquidatore dott.ssa Tegoletti Roberta.



Planimetria generale dei beni oggetto di stima

Il perimetro azzurro delimita l'intera proprietà, suddivisa per opportunità di valutazione estimativa in due gruppi di fabbricati e relative pertinenze:

Gruppo A e Gruppo B, di seguito rappresentati in successiva planimetria



Planimetria generale dei beni oggetto di stima suddivisi in:

Gruppo A (nord) e Gruppo B (sud)

Vincoli ministeriali esistenti

Dalle verifiche relative alle pratiche edilizie riferite agli immobili oggetto di stima, svolte presso gli Uffici dell'U.T.C., non risulta l'esistenza di vincoli ministeriali specifici su questi stessi beni.

IMMOBILI GRUPPO A

Accertare e individuare i beni immobili di proprietà del debitore, acquisendo i documenti catastali ed i titoli di provenienza

Individuazione catastale IMMOBILI IN AZZANO MELLA situati in via Niga n°39/43 e via S.Maria 01 con diversi identificativi catastali



Descrizione generale Immobili Gruppo A

Questo primo gruppo di fabbricati comprende fabbricati di tipo storico, caratterizzati da ampie superfici commerciali, e ne fanno parte:

- una abitazione originariamente realizzata nella seconda metà del Settecento, oggetto di ristrutturazione negli anni '80, costituita da un'unità residenziale che si sviluppa su tre piani fuori terra, di cui i primi due destinati a residenza e l'ultima non abitabile, destinato a solaio; ogni piano ha una superficie lorda di 280 metri quadrati.

L'abitazione dispone di ampio giardino esterno esclusivo;

- un'unità residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra, di cui il primo destinato a residenza e l'ultima non abitabile, destinato a solaio. Ogni piano ha una superficie lorda di 95 metri quadrati. Dispone di portico coperto e di giardino, entrambi in comune con la successiva unità edilizia.

- una unità edilizia destinata a deposito che si sviluppa su due piani, con portico comune alle due unità e corte comune.

Ogni piano ha una superficie lorda di 252 metri quadrati.

Gli immobili risultano ad oggi catastalmente individuati come segue:
Comune di Azzano Mella – Codice A529 – Provincia di Brescia

Catasto dei Fabbricati - Sezione Urbana NCT
foglio 8

via Niga n° 39/43

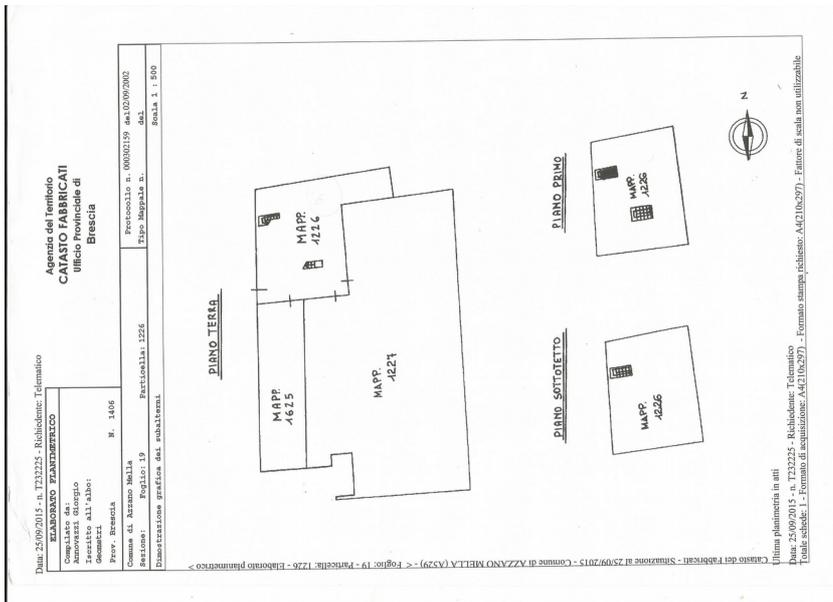
**- particella 280 categoria A/2 classe 2 Consistenza 16 vani Rendita: € 694,12 e
particella 563 come pertinenza di metri quadrati 480 circa.**

Trattasi di abitazione in singolo fabbricato, con area pertinenziale a verde, comprendente piano terra, piano primo e secondo quale sottotetto non abitabile.

La planimetria catastale dell'unità non corrisponde allo stato dei luoghi.



*Prospetto della unità immobiliare identificata dal mappale 280, con a lato sinistro la porzione di altra unità immobiliare identificata dal mappale 545 sub.1.
Di fatto le due diverse unità immobiliari sono parte dello stesso fabbricato, con le relative pertinenze*



Catasto dei Fabbricati - Sezione Urbana NCT
foglio 8

via S.Maria n° 01

- particella 545 sub. 1 - categoria A/4 classe 4 - Consistenza 4,5 vani
 Superficie catastale 128 mq. totale escluse aree scoperte: 118 mq -
 Rendita: €141,77 mq.

*Trattasi di abitazione al piano terra, con portico esclusivo e solaio al primo piano.
 La planimetria catastale dell'unità corrisponde allo stato dei luoghi.*

- particella 545 sub. 2 - categoria C/2 classe 2 - Consistenza 455 metri quadrati
 superficie catastale 504 - Rendita: € 516,98 mq.

Trattasi di fabbricato adibito a magazzino-deposito al piano terra ed al piano primo.
La planimetria catastale dell'unità corrisponde allo stato dei luoghi.

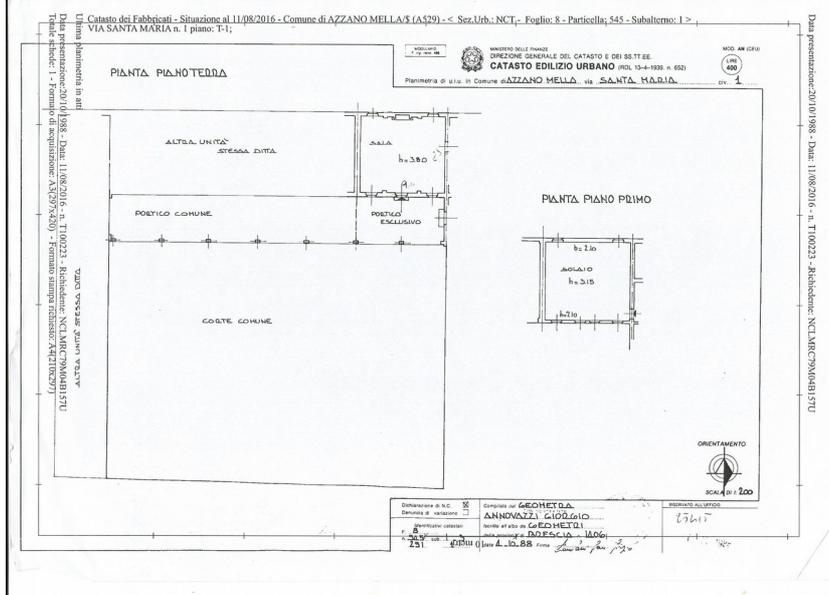




Immagine relativa al porticato pertinenziale della particella 545 sub.2

- particella 545 sub. 3 – BCNC (bene comune non censibile) ai sub, 1 e 2
Trattasi di portico comune.

La planimetria catastale dell'unità corrisponde allo stato dei luoghi.

- particella 291 sub. 1 – Bene Comune Non Censibile (BCNC) ai mappali 545 sub.1 e sub, 2

Trattasi di corte comune

La planimetria catastale della particella corrisponde allo stato dei luoghi.

Servitù attive a favore della particella 545

La particella 291 sub. 2 - categoria Area Urbana - consistenza 238 metri quadrati di proprietà dei è asservita dalla particella 545 sub.1 e sub.2 ed è adibita ad area di accesso comune con altra proprietà (.....).

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/09/2015 - Comune di AZZANO MELLA (A529) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 8 - Particella: 545 - Elaborato planimetrico >

ESTRATTO MAPPA FOGLIO B
SCALA 1:1000

PIANTA PIANO TERRA

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (PDL 13-4-1989, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di AZZANO MELLA via SANTA MARIA civ. 1

MOD. AN (CEU)
LINE 400

ELABORATO PLANIMETRICO

MAP. 545 SUB 1 ABITAZIONE AL P.TERRA CON PORTICO ESCLUSIVO
E SOLAIO AL PIANO PRIMO
2 DEPOSITO AL P.TERRA E P. PRIMO
3 BENE COMUNE NON CENSIBILE (PORTICO) DI SUB. 1-2.

MAP. 231 SUB 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) DI MAP. 545/2-4
2 AREA URBANA DI m² 23B

VIA SANTA MARIA

545/2	545/4
545/3	545/1
231/1	

PIANTA PIANO PRIMO

545/2	545/1
-------	-------

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:1000

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione

Completato dal **GEOMETRA ANNOVAZZI GIOVANNI** iscritto all'albo di **GEOMETRI** della provincia di **BRESCIA** n. **1100** data **1.10.88** Firma *[Signature]*

Identificativi catastali:
F. **8**
n. **545** sub **1-2-3**
231 sub **1-2**

RESERVATO ALL'UFFICIO
[Handwritten: 231/1]



INTESTAZIONE

Tutte le particelle sopra descritte sono intestate alle seguenti persone:

- -----

Relazione catastale storica ventennale

N.C.T. foglio 8 mappali 280 e 563 - via Niga 39/43

Unità immobiliare dal 09/05/2005

DATI DERIVANTI DA del 09/05/2005 protocollo n. BS0148719 in atti dal 09/05/2005 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 45118.1/2005)

Situazione degli intestati dal 27/10/2013
.....

Situazione degli intestati dal 04/11/2009
.....

Situazione degli intestati dal 09/05/2005
.....

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

Dati identificativi:

*NCT foglio 19 particella 1197/3
foglio 19 particella 1626*

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo VIA NIGA n. 39/43 piano: T-1-2; Notifica Partita Mod.58 - 1000369 88

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/10/1988

Dati identificativi:

*NCT foglio 19 particella 1197/3
foglio 19 particella 1626*

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 29/10/1988 in atti dal 06/10/1998 UNITA`AFFERENTE (n. 26187.1/1988) 1626 Indirizzo , VIA NIGA n. 39 n. 43 piano: T-1-2.

Situazione degli intestati dal 12/06/2003
.....

Situazione degli intestati dal 29/10/1988
.....

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 29/10/1988 in atti dal 06/10/1998 Registrazione: UNITA`AFFERENTE (n. 26187.1/1988)

Catasto dei Fabbricati - Sezione Urbana NCT
foglio 8 - particella 545 sub. 1 – Piano T-1

via S.Maria n°01

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/02/2011

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/02/2011 protocollo n. BS0045960 in atti dal 11/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 5335.1/2011)

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/12/2004

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/12/2004 protocollo n. BS0429320 in atti dal 03/12/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 91730.1/2004)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 20/10/1988 (antecedente all'impianto meccanografico)

DATI DERIVANTI DA CLASSAMENTO del 20/10/1988 in atti dal 23/09/1998 (n. 25415.1/1988)

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 01/01/1989

Situazione degli intestati dal 27/10/2013

.....
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

.....
Catasto dei Fabbricati - Sezione Urbana NCT

via S.Maria n°01

foglio 8 - particella 545 sub. 2 – Piano : T-1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/02/2011

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/02/2011 protocollo n. BS0045965 in atti dal 11/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 5340.1/2011)

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/12/2004

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/12/2004 protocollo n. BS0429321 in atti dal 03/12/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 91731.1/2004)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 20/10/1988 (antecedente all'impianto meccanografico)

DATI DERIVANTI DA CLASSAMENTO AUTOMATICO del 20/10/1988 in atti dal 15/07/1992 (n. 25415/1988)

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 01/01/1989

Situazione degli intestati dal 27/10/2013

.....
DATI DERIVANTI DA

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

.....
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 01/01/1989

Dai dati sopra riportati risulta verificato il ventennio antecedente la data della presente procedura giudiziaria.

Precisazioni ex D.I. n. 78 del 31.05.2012 art. 19 comma 14, coordinato con la legge di conversione 30.07.2010 n. 122 circolari dell'Agencia del territorio n. 2/T del 09.07.2012 e n. 3 del 10.08.2010

Con riferimento al D.I. in oggetto e alle istruzioni degli uffici, il sottoscritto perito, fornito dei requisiti prescritti dalla normativa vigente di tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, dichiara la seguente attestazione di **non conformità delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi** e agli elementi in banca dati catastale e ipotecaria. Dalle indagini svolte presso gli uffici della Pubblicità Immobiliare dell'Agencia del Territorio di Brescia, è stata accertata l'esatta corrispondenza fra il soggetto intestato in banca dati catastale e quello risultante nei pubblici registri immobiliari.

Coerenze

IMMOBILI IN AZZANO MELLA
GRUPPO A

- **unità immobiliare e area pertinenziale immobile ad uso abitativo, identificati nel foglio 8 mappale 280/563 e 545/291:**

a Nord: strada comunale via Niga;

a Est: parte mappale 292 di altra proprietà e mappale 291 di altra proprietà

a Sud: mappale 291/2 altra proprietà

a Ovest: strada comunale via S. Maria

Titoli di provenienza

-

Certificazione energetica

Si espone che ai sensi del Decreto dirigente unità organizzativa 30 luglio 2015 n. 6480 della Regione Lombardia, in BURL Serie Ordinaria 19.08.2015, al punto 3.4 lettera c) *l'Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali*. Tale principio è stato riconfermato da successiva integrazione in Allegato al BURL Serie Ordinaria n. 3 del 22.01.2016 al punto 1, *l'Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di prestazione Energetica è escluso per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali*. Perciò, il futuro trasferimento del complesso immobiliare in oggetto non comporterà l'obbligo di redigere ed allegare l'APE.

Verificare lo stato dell'immobile, e l'eventuale esistenza di contratti di locazione o altro titolo detentivo

Per lo stato dell'immobile si rinvia alla descrizione di cui al precedente capitolo sulla stima del valore di mercato. Dalle indagini svolte in loco, la proprietà immobiliare indicata al numero civico 1 di via S.Maria è utilizzata, come deposito attrezzi e autovetture, da un comproprietario e dalla sua famiglia, da molti anni, in quanto risiedono in via S.Maria n° 3. L'U.I. situata al numero 39/43 di via Niga non risulta attualmente occupata e/o utilizzata.

Ricostruire storicamente, con estensione al ventennio precedente la data di inizio della procedura, la situazione catastale e la provenienza

Per la ricostruzione catastale storica ventennale si rimanda a quanto esposto al precedente capitolo sull'individuazione dei beni.

Relazione storica sulle provenienze

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/06/2003 - Trascrizione in atti dal 24/12/2003. Repertorio n. 62767 – Rogante: BRUNELLI MARIO Sede: BRESCIA - Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n° 26187.1/1988).
-

Procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita (documentazione catastale, estremi per il calcolo delle imposte sugli immobili, ad esempio ICI e IMU, coerenze)

La documentazione necessaria per la vendita viene fornita in allegato alla presente relazione e i dati identificativi e censuari sono riportati al primo capitolo, come pure le coerenze. Per il calcolo delle imposte si riferisce quanto segue:

AZZANO MELLA – NCT	sub.	Rendita
foglio 8	particella 280 - 563	€. 694,12
foglio 8	particella 545 sub. 01	€. 141,77
foglio 8	particella 545 sub. 02	€. 516,98
foglio 8	particella 545 sub. 03 (BCNC)	-----
foglio 8	particella 291 sub. 01 (BCNC)	-----
Rendita complessiva:		€. 1.352,87

IMMOBILI GRUPPO B

Accertare e individuare i beni immobili di proprietà del debitore, acquisendo i documenti catastali ed i titoli di provenienza

**Individuazione catastale
IMMOBILI IN AZZANO MELLA situati in via S.Maria 03-05
con diversi identificativi catastali**

Descrizione generale Immobili Gruppo B

Questo secondo gruppo di fabbricati comprende anch'esso fabbricati di tipo storico, caratterizzati da ampie superfici commerciali, e ne fanno parte:

- una abitazione originariamente realizzata prima dell'Ottocento, oggetto di ristrutturazione negli anni '80, costituita da una amplissima unità residenziale che si sviluppa su tre piani fuori terra, tutti destinati a residenza; si tratta di una superficie coperta superiore agli 800 metri quadrati coperti, con un ampio giardino di circa 600 metri quadrati;



- una unità edilizia destinata a deposito/porticato, che si sviluppa su un unico piano, di circa 300 metri quadrati;

- una chiesetta, con proprio identificativo catastale, in ottimo stato di conservazione.

L'intero Gruppo B una complessivamente una superficie a verde di circa 1.600 metri quadrati.

Gli immobili risultano ad oggi catastalmente individuati come segue:

Comune di Azzano Mella – Codice A529 – Provincia di Brescia

Catasto dei Fabbricati - Sezione Urbana NCT

via S.Maria n°03

foglio 8

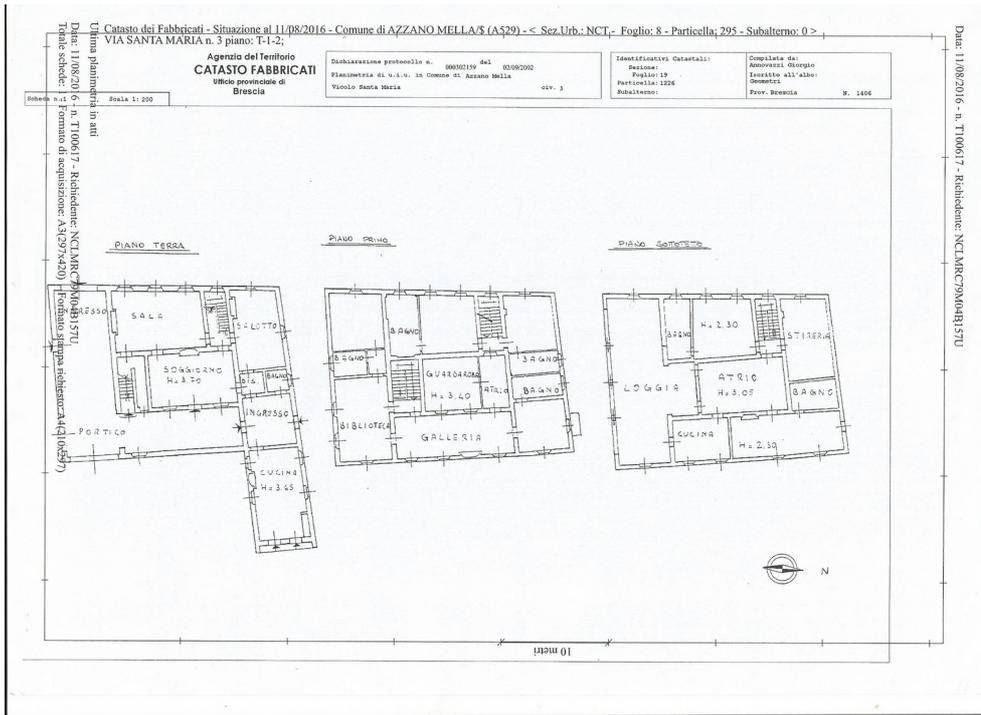
- particella 295 categoria A/8 classe 1 Consistenza 22 vani

Superficie catastale 846 mq. Totale escluse aree scoperte: 817 mq.

Rendita: € 2.215,60

Trattasi di abitazione in singolo fabbricato con area pertinenziale a verde comprendente piano terra, piano primo e secondo.

La planimetria catastale dell'unità corrisponde allo stato dei luoghi.



Unità imm

Mella (Bs)

**Catasto dei Fabbricati - Sezione Urbana NCT
foglio 8**

via S.Maria n°05

- particella 299 sub. 1 - categoria C/2 classe 3 - Consistenza 271 mq.

Superficie catastale 280 mq. Rendita: € 363,90 mq.

Trattasi di abitazione in singolo fabbricato con area pertinenziale a verde comprendente piano terra, piano primo e secondo quale sottotetto non abitabile.

La planimetria catastale dell'unità corrisponde allo stato dei luoghi.



- particella 300 - categoria B/7 classe U - Consistenza 512 metri quadrati

Rendita: € 243,27

Trattasi di fabbricato adibito a Cappella non destinato all'esercizio pubblico del culto.

La planimetria catastale dell'unità non corrisponde allo stato dei luoghi.



INTESTAZIONE

Tutte le particelle sopra descritte sono intestate alle seguenti persone:

-

Relazione catastale storica ventennale

N.C.T. foglio 8 mappali 295 - via S.Maria n° 3

Unità immobiliare dal 09/09/2016

Situazione degli intestati dal 06/03/2017

.....
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 09/09/2016 protocollo n. BS0174680 in atti dal 09/09/2016
AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 58415.1/2016)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/02/2011

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/02/2011 protocollo n. BS0045972 in atti dal 11/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 5347.1/2011)

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/04/2005

DATI DERIVANTI DA variazione del 22/04/2005 protocollo n. BS0130294 in atti dal 22/04/2005
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO-ALLINEAMENTO MAPPE (n. 36381.1/2005)

Situazione degli intestati dal 27/10/2013

.....
Situazione degli intestati dal 22/04/2005

.....
DATI DERIVANTI DA del 22/04/2005 protocollo n. BS0130230 in atti dal 22/04/2005 Registrazione:
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 36381.1/2005)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/12/2004

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/12/2004 protocollo n. BS0429318 in atti del 03/12/2004 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 91728.1/2004)

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/09/2003

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/09/2004 protocollo n. 246263 in atti del 02/09/2003 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31890.1/2003)

Situazione degli intestati dal 06/09/1988

.....
DATI DERIVANTI DA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 06/09/1988 in atti dal 20/09/1989 Registrazione: n. 21978/1988)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

.....
DATI DERIVANTI DA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 06/09/1988 in atti dal 20/09/1989 Registrazione: n. 21978/1988)

N.C.T. foglio 8 mappali 299 - via S.Maria n° 3 – piano: T.
Utilità comuni: NCT foglio 8 particella 296 sub.

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dti di superficie

Unità immobiliare dal 11/02/2011

Situazione degli intestati dal 06/03/2017

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/02/2011 protocollo n. BS0045979 in atti dal 11/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 5354.1/2011)

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/10/2010

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO-ALLINEAMENTO MAPPE del 18/10/2010 protocollo n. BS0333557 in atti dal 18/10/2010 (n. 40690.1/2010)

Situazione degli intestati dal 27/10/2013

.....
Situazione degli intestati dal 18/10/2010

.....
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 18/10/2010 protocollo BS0333557 in atti dal 18/10/2010 Registrazione: n. 40690.1/2010)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/12/2004

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/12/2004 protocollo n. BS0429319 in atti del 03/12/2004 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 91729.1/2004)

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/09/2003

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/09/2003 protocollo n. 246263 in atti del 02/09/2003 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31890.1/2003)

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/09/2002

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 02/09/2002 protocollo n. 302159 dal 02/09/2002 REGOLARIZZAZIONE CORTE (n. 19726.1/2002)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/09/1988

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 06/09/1988 in atti dal 15/09/1999 UNITA' AFFERENTE -PIANO STRAORDINARIO 98/99 (n.21979.1/1988)

Situazione degli intestati dal 06/09/1988

.....
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 06/09/1988 in atti dal 15/09/1999 Registrazione: UNITA' AFFERENTE -PIANO STRAORDINARIO 98/99 (n.21979.1/1988)

N.C.T. foglio 8 mappali 300 - via S.Maria n° 5 – piano: T.

Unità immobiliare dal 11/02/2011

Situazione degli intestati dal 06/03/2017

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/02/2011 protocollo n. BS0045970 in atti dal 11/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 5345.1/2011)

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/04/2005

DATI DERIVANTI DA Variazione del 21/04/2005 protocollo n. BS0129280 in atti dal 21/04/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO-ALLINEAMENTO MAPPE (n. 35537.1/2005)

Situazione degli intestati dal 27/10/2013

Situazione degli intestati dal 21/04/2005

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE del 21/04/2005 protocollo BS01299280 in atti dal 21/04/2005 Registrazione: n. 35537.1/2005)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 03/12/2004

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/12/2004 protocollo n. BS0429317 in atti del 03/12/2004 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 91727.1/2004)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Precisazioni ex D.I. n. 78 del 31.05.2012 art. 19 comma 14, coordinato
con la legge di conversione 30.07.2010 n. 122
circolari dell'Agenzia del territorio n. 2/T del 09.07.2012 e n. 3 del 10.08.2010**

Con riferimento al D.I. in oggetto e alle istruzioni degli uffici, il sottoscritto perito, fornito dei requisiti prescritti dalla normativa vigente di tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, rilascia la seguente attestazione di **non conformità delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi** e agli elementi in banca dati catastale e ipotecaria. Dalle indagini svolte presso gli uffici della Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Brescia, è stata accertata l'esatta corrispondenza fra il soggetto intestato in banca dati catastale e quello risultante nei pubblici registri immobiliari.

Coerenze

IMMOBILI IN AZZANO MELLA

GRUPPO B

- **unità immobiliari e area pertinenziale immobili ad uso abitativo, identificati nel foglio 8 mappale 295, 299, e Chiesetta foglio 8 mappale 300:**

a Nord: mappale 291 stessa proprietà;

a Est: parte mappali 548 e parte 549 di altra proprietà

a Sud: mappale 95 altra proprietà

a Ovest: strada comunale via S. Maria

Titoli di provenienza

-

Certificazione energetica

Si fa presente che ai sensi del Decreto dirigente unità organizzativa 30 luglio 2015 n. 6480 della Regione Lombardia, in BURL Serie Ordinaria 19.08.2015, al punto 3.4 lettera c) *l'Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.*

Tale principio è stato riconfermato da successiva integrazione in Allegato al BURL Serie Ordinaria n. 3 del 22.01.2016 al punto 1, *l'Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di prestazione Energetica è escluso per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali.*

Alla luce di ciò, il futuro trasferimento del complesso immobiliare oggetto di relazione non comporterà l'obbligo di redigere ed allegare l'APE per i fabbricati.

Verificare lo stato dell'immobile, e l'eventuale esistenza di contratti di locazione o altro titolo detentivo

Per lo stato dell'immobile si rinvia alla descrizione di cui al precedente capitolo sulla stima del valore di mercato. Dalle indagini svolte, le proprietà immobiliari indicate al numero civico 3 e 5 di via S.Maria sono utilizzate interamente come abitazione principale da un comproprietario e dalla sua famiglia, da molti anni.

Procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita (documentazione catastale, estremi per il calcolo delle imposte sugli immobili, ad esempio ICI e IMU, coerenze)

La documentazione necessaria per la vendita viene fornita in allegato alla presente relazione e i dati identificativi e censuari sono riportati al primo capitolo, come pure le coerenze.

Per il calcolo delle imposte si riferisce quanto segue:

AZZANO MELLA – NCT	sub.	Rendita
foglio 8	particella 295	€. 2.215,60
foglio 8	particella 299	€. 363,90
	particella 300	€. 243,27
Rendita complessiva:		€. 2.822,77

Ricostruire storicamente, con estensione al ventennio precedente la data di inizio della procedura, la situazione catastale e la provenienza

Per la ricostruzione catastale storica ventennale si rimanda a quanto esposto al precedente capitolo sull'individuazione dei beni.

Relazione storica sulle provenienze

Non reperita

GRUPPO A e GRUPPO B

Descrivere in ordine di successione cronologico tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui beni immobili di proprietà della procedura in epigrafe

I beni immobiliari in oggetto risultano liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

- Iscrizione R.G. n. 3455 del 19/06/2015
Ipoteca giudiziale a favore di Guarneri Pierluigi nato a Brescia il 30.10.1969, Patelli Antonio, Appiani Arrigo, Bonventre Damiano, Embryovet Studio Veterinario Associato Guarneri, Patelli, Appiani e Bonventre in Verolanuova
contro
- Capitale: € 60.306,65
Somma iscritta: € 67.000,00
colpisce il cespite oggetto della presente perizia ed altri beni immobiliari
- Iscrizione R.G. 3884 del 6/7/2015
Ipoteca giudiziale a favore di Serotti Giuliano nato a Capriano-Azzano il 02/08/1939
contro
- Capitale: € 75.410,39
Somma iscritta: € 100.000,00
colpisce il cespite oggetto della presente perizia ed altri beni immobiliari oltre a beni di altra ditta
- Iscrizione R.G. n. 6192 del 15/10/2015
Ipoteca giudiziale a favore di Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa
contro
- Capitale: € 144.154,10
Somma iscritta: € 190.000,00
colpisce il cespite oggetto della presente perizia ed altri beni immobiliari oltre a beni di altra ditta
- Iscrizione R.G. n. 6310 del 20/10/2015
Ipoteca giudiziale a favore di Ferrero Mangimi Spa – Farigliano (Cn)
contro
- Capitale: € 164.973,28
Somma iscritta: € 250.000,00
colpisce il cespite oggetto della presente perizia ed altri beni immobiliari oltre a beni di altra ditta
- Trascrizione contro del 04.12.2015
Registro Particolare 27347 Registro Generale 42622.
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA-

Repertorio 47 del 20/11/2015

ATTO GIUDIZIARIO – Decreto di fissazione dell'udienza per l'Omologazione dell'accordo dei debitori derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- Domanda di Annotazione del 29/11/2016
Registro Particolare 9852 Registro Generale 47147
Annotazione a iscrizione
804 – Cessione dell'ipoteca a favore di GUBER spa

Accertare lo stato degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica vigente

**Immobile in Azzano Mella
inquadramento urbanistico**

Con deliberazione di Consiglio Comunale 59/2012 del 22 dicembre 2012 è stato adottato il nuovo P.G.T. del Comune di Azzano Mella. Nel vigente PGT di Azzano Mella l'immobile nel suo complesso è inserito quale Nucleo di Antica Formazione, sulla base della cartografia del P.G.T.. Nelle norme tecniche di attuazione del piano (N.T.A.) del Piano delle Regole (P.2.9-S.7-R.4) l'immobile oggetto della presente perizia è inserito nei NUCLEI di ANTICA FORMAZIONE. Dal punto di vista urbanistico qualsiasi intervento edilizio è finalizzato alla conservazione dei fabbricati dal punto di vista tipologico e architettonico. Si allegano le norme di piano relative all'articolo 4.8 del vigente P.G.T.

Determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede esecutiva

**IMMOBILE IN AZZANO MELLA
sintetica descrizione degli immobili**

GRUPPO A

Immobile situato ad Azzano Mella in via Niga n° 39/43 – UNITA' 01

DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL BENE

Il fabbricato oggetto della perizia riguarda una costruzione realizzata nella seconda metà del Settecento, oggetto di ristrutturazione negli anni '80. L'immobile è costituito da un'unità residenziale che si sviluppa su tre piani fuori terra, di cui i primi due destinati a residenza e l'ultima non abitabile, destinato a solaio. Le aree esterne, composte dal porticato e dall'area a giardino si presentano in buono stato di conservazione. L'identificazione catastale del fabbricato è la seguente:

DATI CATASTALI (vedi visure allegate)

I dati catastali delle U.I. in comune censuario di Azzano Mella sono i seguenti:

foglio	particella	sub.	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
NCT/8	280		A/2	2	16 vani	€ 694,12
NCT/8	563					Pertinenza mappale 280

CONSISTENZA

B) – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Qui di seguito verranno elencate le unità immobiliari e le aree oggetto di perizia di stima:
ALLOGGIO PRINCIPALE - Edificio residenziale disposto su tre livelli, con porticato pertinenziale e giardino esclusivo. Negli anni della ristrutturazione è stato demolito un muro che delimitava questa costruzione dalle altre. L'unità immobiliare è composta da vani e porzioni di fabbricato con vari gradi di finitura e destinazione. Nella valutazione di stima si è tenuto conto sia del grado di finitura sia della destinazione d'uso, applicando dei coefficienti correttivi per ottenere un valore di superficie omogeneo e commerciale.

Unità 1			
FG. NCT/8 mapp. 280 - area pertenziale mapp. 563			
cat. A/2 - Abitazione signorile - Piano terra – primo - secondo			
	Superficie lorda mq	Coefficiente %	Superficie commerciale mq
Piano terra	280,00	100,00	280,00
Piano primo	280,00	100,00	280,00
Sottotetto non agibile	280,00	50,00	140,00
Portico esclusivo	200,00	25,00	50,00
Giardino esclusivo	600,00	5,00	18,00
Totale superficie commerciale			768,00

Immobile situato ad Azzano Mella in via S.Maria n° 01 – UNITA' 02-03

DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL BENE

Anche questa porzione di fabbricato riguarda una costruzione realizzata nella seconda metà del Settecento e ristrutturata negli anno '80, costituita da due diverse tipologie di fabbricati:

- un'unità residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra, di cui il primo destinato a residenza e l'ultima non abitabile, destinato a solaio.

Questa porzione di fabbricato, oggi accatastata separatamente, in realtà rappresentava la continuazione fisica della abitazione di cui al punto precedente;

- una unità edilizia destinata a deposito che si sviluppa su due piani, con portico comune alle due unità e corte comune. A piano terra sono stati realizzati posti per il parcheggio delle autovetture dei residenti. Le aree esterne composte dal porticato e dall'area a giardino si presentano in buono stato di conservazione, così come i fabbricati. L'identificazione catastale dei fabbricati è la seguente:

DATI CATASTALI (vedi visure allegate)

I dati catastali delle U.I. in comune censuario di Azzano Mella sono i seguenti:

foglio	particella	sub.	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
NCT/8	545	1	A/4	4	4,5 vani	€ 141,77
NCT/8	545	2	C/2	2	504 mq	€ 516,98

CONSISTENZA – UNITA' 02

B) – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Sub. 1- ALLOGGIO PRINCIPALE - Edificio residenziale disposto su due livelli, con porticato pertinenziale e giardino esclusivo.

L'unità immobiliare è composta da vani e porzioni di fabbricato con vari gradi di finitura e destinazione. Nella valutazione di stima si è tenuto conto sia del grado di finitura sia della destinazione d'uso, applicando dei coefficienti correttivi per ottenere un valore di superficie omogeneo e commerciale.

Unità 2			
FG. NCT/8 mapp. 545 - sub. 1 con portico ed area pertinenziale esterna comune			
cat. A/4 - Abitazione di tipo popolare - Piano terra – primo			
	Superficie lorda mq	Coefficiente %	Superficie commerciale mq
Piano terra	95,00	100,00	95,00
Piano primo - solaio	95,00	50,00	47,50
Portico (quota parte in comune)	52,00	25,00	13,00
Giardino (quota parte in comune)	270,00	3,00	8,10
Totale superficie commerciale			163,60

CONSISTENZA – UNITA' 03

B) – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Sub. 2 - PORTICATO - Edificio ad uso magazzino-deposito disposto su due livelli, con porticato pertinenziale e giardino comune al subalterno 01. L'unità immobiliare è composta da vani e porzioni di fabbricato con vari gradi di finitura e destinazione. Nella valutazione di stima si è tenuto conto sia del grado di finitura sia della destinazione d'uso, applicando dei coefficienti correttivi per ottenere un valore di superficie omogeneo e commerciale.

Unità 3			
FG. NCT/8 mapp. 545 - sub. 2 con portico ed area pertinenziale esterna comune			
cat. C/2 – Deposito Magazzino - Piano terra – primo			
	Superficie lorda mq	Coefficiente %	Superficie commerciale mq
Piano terra	252,00	100,00	252,00
Piano primo - solaio	252,00	50,00	126,00
Portico (quota parte in comune)	140,00	25,00	35,00
Giardino (quota parte in comune)	900,00 (ca.)	3,00	27,00
Totale superficie commerciale			440,00

GRUPPO B

Immobile situato ad Azzano Mella in via S.Maria n° 03 – UNITA' 04-05-06

DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL BENE

Questo fabbricato, adiacente a quelli descritti nei punti precedenti, è stato oggetto di una importante ristrutturazione negli anni '80.

Il nucleo originario fa riferimento ad un Monastero datato circa al '300, successivamente utilizzato da affittuari agricoli fino agli ultimi anni '50 del secolo scorso, poi passato alla proprietà Questa parte dell'ampio compendio immobiliare è di ampie dimensioni, dotato di un grandissimo giardino pertinenziale, presenta fabbricati diversi fra loro, ma coerenti dal punto di vista edilizio, ognuno con un proprio identificativo catastale, Ultimo dei fabbricati è una chiesetta, risalente anch'essa all'epoca del Monastero.

Sono presenti due diverse tipologie di fabbricati:

- un'unità residenziale che si sviluppa su tre piani fuori terra, tutti abitabili;
- una unità edilizia destinata a deposito/porticato, che si sviluppa su un unico piano;

Una chiesetta, con proprio identificativo catastale, della dimensione ridotta rispetto alla superficie indicata nella visura catastale, in quanto in quest'ultima era inserita ancora un superficie coperta demolita nel tempo. Le aree esterne composte dal porticato e dall'area a giardino si presentano in buono stato di conservazione, così come i fabbricati.

L'identificazione catastale dei fabbricati è la seguente:

DATI CATASTALI (vedi visure allegate)

I dati catastali delle U.I. in comune censuario di Azzano Mella sono i seguenti:

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale*	Rendita
NCT/8	295		A/8	1	22 vani	817	€ 2215,60
NCT/8	299		C/2	3	271 mq	280	€ 363,90
NCT/8	300		B/7	U	512 mq		€ 243,27

*escluse le aree scoperte

CONSISTENZA - UNITA' 04

B) – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

ALLOGGIO PRINCIPALE - Edificio residenziale disposto su tre livelli, con porticato pertinenziale e giardino esclusivo.

L'unità immobiliare è composta da vani e porzioni di fabbricato con vari gradi di finitura e destinazione.

Si tratta di un importante fabbricato ad uso residenziale, ricavato da un antico convento, da qui la presenza di una chiesetta individuata da altra particella catastale.

Nella valutazione di stima si è tenuto conto sia del grado di finitura sia della destinazione d'uso, applicando dei coefficienti correttivi per ottenere un valore di superficie omogeneo e

commerciale. Il fabbricato nel suo complesso è stato ed è oggetto di costante e continua manutenzione ordinaria.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, sono stati programmati lavori di ottimizzazione della produzione del calore, trattandosi di un fabbricato con stanze molto grandi ed ampie, sicuramente costruite in modo non funzionale al moderno concetto di risparmio energetico.

CONSISTENZA - UNITA' 05

B) – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Area pertinenziale dell'edificio residenziale, caratterizzato da porticato connesso alla stessa residenza.

Il fabbricato nel suo complesso è stato ed è oggetto di costante e continua manutenzione ordinaria.

CONSISTENZA - UNITA' 06

B) – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Si tratta di una antica chiesetta posta alla fine della porzione edificata. Catastalmente è indicata una superficie piuttosto ampia, ma non corrispondente alla situazione attuale.

Infatti la superficie catastale comprendeva anche tettoie e porticati crollati nel tempo.

Il fabbricato nel suo complesso è stato ed è oggetto di costante e continua manutenzione ordinaria.

Unità 4-5-6			
FG. NCT/8 mapp. 295-299-300 con portici ed aree pertinenziali esterna comune			
cat. A/8-C/2-B7 - Abitazione Signorile Piano Primo-Secondo-Sottotetto Deposito – Chiesetta Piano terra			
	Superficie lorda mq	Coefficiente %	Superficie commerciale mq
Abitazione	817,00	100,00	817,00
Deposito-Porticato	271,00	50,00	135,50
Chiesetta	100,00	50,00	50,00
Portico piano terra abitazione	275,00	25,00	68,75
Portico lato nord (in comune)	391,00	25,00	97,75
Giardino – area pertinenziale lato est del 295 299-300	1.600,00 (ca)	3,00	48
Totale superficie commerciale			1.217,00

Stima del valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche oggettive del complesso di cui trattasi, della localizzazione, della destinazione d'uso, degli accessi e di tutto quanto viene riferito nella presente relazione.

Si sono considerate le valutazioni medie correnti in zona per immobili consimili e i dati estimativi desunti dalla pubblicistica di settore, con riguardo alle seguenti fonti:

- a) Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, edito da ProBrixia c/o C.C.I.A. di Brescia - 2° semestre 2016 (aprile-ottobre) Comune di Azzano Mella;
- b) Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate anno 2017 semestre 1 Comune di Azzano Mella, fascia /zona: centrale/Centro abitato; codice zona B1, microzona catastale 1, destinazione residenziale;
- c) annunci di vendite immobiliari dal Web di complessi consimili a quello oggetto di stima;
- d) dirette sul posto.

GRUPPO A – UNITA' 1-2-3

Unità 1			
FG. NCT/8 mapp. 280 - area pertinenziale mapp. 563			
	Superficie commerciale mq	Valore commerciale mq	Valore di stima (€)
Piano terra	280,00	€ 1.000,00	€ 280.000,00
Piano primo	280,00	€ 1.000,00	€ 280.000,00
Solaio non abitabile	140,00	€ 1.000,00	€ 140.000,00
Portico al piano terra	50,00	€ 1.000,00	€ 50.000,00
Giardino esclusivo	18,00	€ 1.000,00	€ 18.000,00
Superficie commerciale complessiva			768,00
Totale valore commerciale			€ 768.000,00

Unità 2			
FG. NCT/8 mapp. 545 - sub. 1 con portico ed area pertinenziale esterna comune			
cat. A/4 - Abitazione di tipo popolare - Piano terra – primo			
	Superficie commerciale mq	Valore commerciale mq	Valore di stima (€)
Piano terra	95,00	1.000,00	€ 95.000,00
Piano primo - solaio	47,50	1.000,00	€ 28.500,00
Portico (quota parte in comune)	13,00	1.000,00	€ 13.000,00
Giardino (quota parte in comune)	8,10	1.000,00	€ 8.100,00
Superficie commerciale complessiva			163,60
Totale valore commerciale			€ 163.600,00

Unità 3			
FG. NCT/8 mapp. 545 - sub. 2 con portico ed area pertinenziale esterna comune			
cat. C/2 – Deposito Magazzino - Piano terra – primo			
	Superficie commerciale mq	Valore commerciale mq	Valore di stima (€)
Piano terra	252,00	€ 600,00	€ 151.200,00
Piano primo- solaio	126,00	€ 600,00	€ 75.600,00
Portico (quota parte in comune)	35,00	€ 600,00	€ 21.000,00
Giardino (quota parte in comune)	27,00	€ 600,00	€ 16.200,00
Superficie commerciale complessiva			440,00
Totale valore commerciale			€ 264.000,00

<u>GRUPPO B</u>			
Unità 4-5-6			
FG. NCT/8 mapp. 295-299-300 con portici ed aree pertinenti esterne comuni			
cat. A/8-C/2-B7 - Abitazione Signorile Piano Primo-Secondo-Sottotetto Deposito – Chiesetta Piano terra			
	Superficie commerciale mq	Valore commerciale mq	Valore di stima (€)
Abitazione	817,00	1.200,00	980.400,00
Deposito-Porticato	135,50	1.200,00	162.600,00
Chiesetta	50,00	1.200,00	60.000,00
Portico piano terra abitazione	68,75	1.200,00	82.500,00
Portico lato nord (in comune)	97,75	1.200,00	117.300,00
Giardino – area pertinenziale lato est del 295 299-300	48,00	1.200,00	57.600,00
Superficie commerciale complessiva			1.217,00
Totale valore commerciale			€ 1.460.400,00

VALUTAZIONE GENERALE DEL COMPLESSO EDILIZIO

Alla luce di quanto sopra esposto, considerata la consistenza, i vincoli, la destinazione; tenuto conto dello stato di conservazione; viste le caratteristiche di ubicazione dell'immobile; preso in esame il grado di appetibilità nel mercato attuale per unità simili; visti i conteggi delle superfici, dei volumi con loro destinazione d'uso; avuto riguardo delle specifiche caratteristiche e qualità tecnologico – edilizie della struttura e degli impianti;

valutata la qualità dispositiva interna; verificato l'orientamento, la luminosità, gli accessi, ed il godimento, anche in rapporto agli spazi circostanti a parcheggio ed agli accessi, per tutto ciò premesso, il sottoscritto è pervenuto alla seguente valutazione, scaturita anche da informazioni assunte dai listini Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio-Agenzia Pro-Brixia per immobili siti nel Comune di Azzano Mella, comparando il fabbricato in esame con altri costruiti nello stesso periodo e anche presenti in altri comuni della provincia di Brescia.

I valori indicati nelle tabelle della Agenzia delle Entrate del 2017 e della Agenzia Pro-Brixia della Camera di Commercio del 2016, risultano rispettivamente pari a 1000 e 900 euro/mq.

I valori sopra citati non sono peraltro utilizzabili come tali nel caso in esame, dato che i fabbricati a cui ci riferiamo hanno una matrice storica e di pregio.

Pertanto, partendo dai valori mercantili delle due Agenzie sopra indicate, ai fini della stima si applica un incremento di valore che deve tenere conto delle caratteristiche esclusive e del tutto extra-ordinarie, dal punto di vista estimativo, del fabbricato nel suo complesso differenziando anche la destinazione d'uso e le epoche costruttive delle varie porzioni.

Il criterio di stima applicato prevede una diversa attribuzione di valore per la parte storica del '300/'500 rispetto alle parti più recenti; per la parte storica si è considerato un valore di 1200,00 €/mq, in considerazione del pregio storico ed artistico, oltre allo stato di conservazione e di manutenzione dell'edificio.

Per le porzioni di fabbricato comunque più recenti si è considerato un valore medio per immobili simili nel Comune di Azzano pari a €/mq 1.000,00 per la parte destinata ad abitazione, in stato di conservazione e manutenzione discreto e di sicura agibilità, mentre di euro 600/mq per le porzioni relative a porticati e magazzini quali pertinenze del fabbricato di via Niga (vedi tabelle precedenti).

Per determinare il valore complessivo si sono applicati dei coefficienti correttivi ai vari volumi ed aree, coefficienti che tengono conto dello stato di conservazione e della destinazione d'uso, per poter così determinare la superficie commerciale del complesso e attribuirne il più probabile valore di mercato. Il calcolo delle superfici è stato fatto al "lordo" e pertanto comprensive di tutte le murature interne ed esterne.

Le unità immobiliari sotto riportate possono essere oggetto di divisione giudiziale, rimanendo autonome rispetto alle altre e conservare il loro valore economico.

RIEPILOGO	
	Valore di stima (€)
Unità 1 - <u>GRUPPO A</u>	€ 768.000,00
Unità 2 - <u>GRUPPO A</u>	€ 163.600,00
Unità 3 - <u>GRUPPO A</u>	€ 264.000,00
Unità 4-5-6 - <u>GRUPPO B</u>	€ 1.460.400,00
TOTALE VALORE COMPLESSO IMMOBILIARE	€ 2.656.000,00

Il valore di stima complessivo del compendio immobiliare rappresentato dalla abitazione situata in via Niga 39-43, dall'adiacente fabbricato situato in via S. Maria n°1, in parte adibito ad abitazione ed in parte a magazzino deposito, oltre alle Unità Immobiliari situate in via S.Maria 3-5, risulta essere pari ad € 2.656.000,00

diconsi 2.656.000,00 (duemilioneiseicentocinquantaseimila,00)

Valore di stima finale dell'intero complesso edilizio: 2.656.000,00 euro

Riduzione del 20% (pari ad euro 531.200) perchè trattasi di immobili indivisi, dei quali viene messa all'asta solo la porzione di 1/4.

Valore complessivo deprezzato: 2.124.800,00

A questo importo va detratto l'importo di euro 9.500,00 (novemilacinquecento,00) per il ricompleto accatastamento di tutta la proprietà immobiliare in oggetto.

**VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: € 2.115.300,00/4 = 528.825,00 euro
diconsi 528.825,00 euro (cinquecentoventottomilaottocentoventicinque/00)**

IL VALORE DELLA PORZIONE (1/4) di proprietà indivisa risulta pertanto pari a euro 528.825,00 euro (cinquecentoventottomilaottocentoventicinque/00)

Riepilogando, attribuendo il costo dell'accatastamento pro quota riferita al valore del gruppo, si ha la seguente definitiva determinazione:

VALORE DI STIMA GRUPPO A Unità 1-2-3	237.995,00 euro
<i>(1.195.600,00 – 20%)/4 = 239.120,00 euro</i>	
euro 239.120,00 – quota frazionamento/4 (4.500,00 euro/4): 237.995,00 euro	

VALORE DI STIMA GRUPPO B Unità 4-5-6	290.830,00 euro
<i>(1.460.400,00 – 20%)/4 = 292.080,00 euro</i>	
euro 292.080,00 – quota frazionamento/4 (5.000,00 euro/4) : 290.830,00 euro	

Conclusioni

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO QUOTA PRESTINI: 528.825,00 euro

VALORE DI STIMA GRUPPO A Unità 1-2-3 **237.995,00 euro**

VALORE DI STIMA GRUPPO B Unità 4-5-6 **290.830,00 euro**

Ringraziando per la fiducia accordata, si rimette la presente relazione nelle mani della dott.ssa Tegoletti Roberta, O.C.C. della procedura in oggetto, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brescia, 28 febbraio 2018

In fede
il perito incaricato
Riccardo Crea
dottore agronomo



A circular blue ink stamp from the 'ALBO' (register) of Agronomists and Foresters in Brescia, Italy. The stamp contains the text: 'Dott. CREA RICCARDO N. 166 ALBO BRESCIA - ITALIA'. Below the stamp is a handwritten signature in dark ink, which appears to be 'Riccardo Crea'.

Elenco allegati

- 1) Estratto mappa – GIS Provincia di Brescia scala 1:10000 –
- 2) Azzano Mella - Estratto cartografia P.G.T. - Piano delle Regole - PR1 e PR_1 Var
2012 13 - e Norme Tecniche di attuazione PR_2A
- 3) Listino Immobiliare Brixia
- 4) Agenzia delle Entrate O.M.I.
- 5) Documentazione fotografica